Deutscher Bundestag
13. Wahlperiode

Drucksache 13/5865

18. 10. 96

Beschlußempfehlung und Bericht

des Rechtsausschusses (6. Ausschuß)

zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung
– Drucksache 13/4185 –

Entwurf eines Gesetzes über die Veräußerung von Teilzeitnutzungsrechten an Wohngebäuden (Teilzeit-Wohnrechtegesetz – TzWrG)

A. Problem

Die Mitgliedstaaten der Europäischen Union haben bis spätestens 27. April 1997 die zur Umsetzung der Richtlinie 94/47/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Oktober 1994 erforderlichen Vorschriften in Kraft zu setzen. Durch diese Richtlinie zum Schutze der Erwerber im Hinblick auf bestimmte Aspekte von Verträgen über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien sollen u.a. die Informationen der Erwerber vor und bei Vertragsschluß verbessert werden. Sie sollen ein befristetes Recht zum Rücktritt vom Vertrag erhalten. Vor Ablauf der Rücktrittsfrist darf vom Erwerber keine Anzahlung verlangt werden.

B. Lösung

Durch den Gesetzentwurf soll die EU-Richtlinie 94/47/EG in das deutsche Recht umgesetzt werden. Um alle Erscheinungsformen des sogenannten Time-sharing zu erfassen, ist die Definition des Vertrages über die Teilzeitnutzung von Wohngebäuden weit gefaßt. Die Information des Erwerbers wird durch einen Prospekt und einen schriftlichen Vertrag mit jeweils zahlreichen Pflichtangaben sichergestellt. Der Erwerber erhält ein gesetzliches Widerrufsrecht.

Einstimmige Annahme

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Bund, Länder und Gemeinden werden nicht mit Kosten belastet.

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

den Gesetzentwurf – Drucksache 13/4185 – mit folgenden Maßgaben, ansonsten unverändert, anzunehmen:

1. § 1 wird wie folgt geändert:

   a) In Absatz 2 Satz 1 werden die Worte „der nicht weniger als insgesamt eine Woche beträgt" und jeweils das Komma davor und dahinter gestrichen.

   b) In Absatz 3 wird das Wort „bestimmten" gestrichen.

2. § 4 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

   a) Nach der Nummer 2 wird folgende Nummer 2 a eingefügt:

      „2 a. daß der Erwerber kein Eigentum und kein dingliches Wohn-/Nutzungsrecht erwirbt, sofern dies tatsächlich nicht der Fall ist;".

   b) Nummer 4 Buchstabe c wird wie folgt gefaßt:

      „c) Namen und Anschrift der zuständigen Baugenehmigungsbehörde und Aktenzeichen der Baugenehmigung; soweit nach Landesrecht eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist, ist der Tag anzugeben, an dem nach landesrechtlichen Vorschriften mit dem Bau begonnen werden darf;".

   c) In Nummer 9 werden nach dem Wort „Nutzungsrechtes" die Worte „in seiner Gesamtheit oder für einen bestimmten Zeitraum" eingefügt.

3. § 5 wird wie folgt geändert:

   a) In Absatz 4 werden nach der Angabe „2," die Angabe „2 a," eingefügt und das Wort „Ausfertigung" durch das Wort „Vertragsurkunde" ersetzt.

   b) Nach Absatz 4 wird folgender Absatz 4 a eingefügt:

      „(4 a) Ist streitig, ob und zu welchem Zeitpunkt dem Erwerber der Prospekt in der vorgeschriebenen Sprache, die Vertragsurkunde, eine Abschrift der Vertragsurkunde oder die Belehrung ausgehändigt worden ist oder eine vorgeschriebene, im Vertrag jedoch fehlende Angabe schriftlich mitgeteilt worden ist, so trifft die Beweislast den Veräußerer."

4. § 10 Abs. 3 Nr. 2 wird wie folgt gefaßt:

   ‚Es wird folgende Nummer 6 eingefügt:

   „6. Verträge, soweit Teilzeitnutzung von Wohngebäuden im Sinne des § 1 des Teilzeit-Wohnrechtegesetzes vom . . . gemäß Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 nachgewiesen oder vermittelt wird."'

5. § 12 wird wie folgt gefaßt:

„§ 12
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft."

Bonn, den 15. Oktober 1996

Horst Eylmann
Vorsitzender

Dr. Wolfgang Freiherr von Stetten
Berichterstatter

Dr. Eckhart Pick
Berichterstatter

Detlef Kleinert (Hannover)
Berichterstatter

Bericht der Abgeordneten Dr. Wolfgang Freiherr von Stetten, Dr. Eckhart Pick und Detlef Kleinert (Hannover)

I. Zum Beratungsverfahren

Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf der Bundesregierung – Entwurf eines Gesetzes über die Veräußerung von Teilzeitnutzungsrechten an Wohngebäuden (Teilzeit-Wohnrechtegesetz – TzWrG) – Drucksache 13/4185 – in seiner 107. Sitzung vom 23. Mai 1996 in erster Lesung beraten und zur federführenden Beratung an den Rechtsausschuß sowie zur Mitberatung an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und den Ausschuß für Fremdenverkehr und Tourismus überwiesen.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat in seiner 39. Sitzung vom 25. September 1996 mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen und der Fraktion der SPD gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Gruppe der PDS beschlossen, die Annahme der Vorlage zu empfehlen.

Der Ausschuß für Fremdenverkehr und Tourismus hat in seiner Sitzung vom 9. Oktober 1996 die Vorlage beraten und einstimmig bei Abwesenheit des Mitglieds der Fraktion der F.D.P. und des Mitglieds der Gruppe der PDS beschlossen, die Annahme des Gesetzentwurfs in der vom Rechtsausschuß beschlossenen Fassung zu empfehlen.

Der Rechtsausschuß hat den Gesetzentwurf in seiner 53. Sitzung vom 26. Juni 1996 beraten. Er empfiehlt dem Deutschen Bundestag einstimmig bei Enthaltung der Gruppe der PDS die Annahme des Gesetzentwurfs der Bundesregierung – Drucksache 13/4185 – mit den vom Ausschuß beschlossenen Maßgaben.

II. Zur Begründung der Beschlußempfehlung

1. Allgemeines

Bei allen Fraktionen bestand Einigkeit darüber, daß die Umsetzung der Richtlinie zu mehr Rechtssicherheit und Rechtsschutz für die Erwerber von Teilzeitnutzungsrechten an Wohngebäuden führen werde. Es habe in der Vergangenheit zahlreiche Beschwerden von Erwerbern über aggressive Vertriebsmethoden und unzureichendes oder irreführendes Werbematerial gegeben. In oftmals schamloser Weise sei die Unbefangenheit und Unwissenheit von Interessenten durch Time-sharing-Unternehmen ausgenutzt worden. Daher sei es richtig, die Gesetzgebung in der Europäischen Union auf dem Gebiet des Timesharing zu harmonisieren, um die Erwerber in allen Mitgliedstaaten möglichst gleichmäßig zu behandeln.

Über die vom Bundesrat vorgeschlagenen Änderungen unter den Nummern 1 bis 5 hinaus wurden von den Berichterstattern gemeinsam weitere Änderungen erarbeitet, die von den Fraktionen übernommen wurden.

2. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Nummer 1 (§ 1)

Zu Buchstabe a

Die Beschränkung des Anwendungsbereichs des Gesetzes auf Verträge mit Nutzungsperioden von mindestens einer Woche erscheint nicht sachgerecht. Sie könnte Veräußerer von Teilzeitnutzungsrechten dazu verleiten, die Schutzvorschriften des Gesetzes dadurch zu umgehen, daß künftig Nutzungsrechte mit kürzeren, beispielsweise sechs- oder viertägigen, Nutzungsperioden angeboten werden, wie dies z. B. aus den USA bekannt geworden ist. Das Schutzbedürfnis der Erwerber ist in solchen Fällen nicht geringer als bei Verträgen mit Nutzungsperioden von einer Woche. Artikel 11 der Richtlinie gestattet den Mitgliedstaaten, auch Teilzeitnutzungsrechte mit kürzeren Nutzungsperioden als einer Woche in den Anwendungsbereich einzubeziehen.

Zu Buchstabe b

Durch die Streichung des Wortes „bestimmten" soll eine unerwünschte Einschränkung des Anwendungsbereichs des Gesetzes vermieden werden. Dieses Wort könnte dahin ausgelegt werden, daß nur solche Nutzungsrechte gemeint seien, bei denen der Erwerber ein vertragliches Anrecht auf ein „bestimmtes" Wohngebäude hat. Erfaßt werden sollen jedoch auch solche Systeme, bei denen die Auswahl der dem Erwerber zu überlassenden Ferienwohnung sich nach der Priorität der Anmeldung richtet und letzten Endes vom Veräußerer bestimmt wird.

Zu Nummer 2 (§ 4)

Zu Buchstabe a

Durch die Erwähnung von „Dauerwohnrechten gemäß § 31 WEG" wird dem Erwerber häufig suggeriert, er erwerbe ein dingliches bzw. dinglich abgesichertes Recht. Dies kann insbesondere im Rahmen des sogenannten „Treuhandmodells" zu einer Fehleinschätzung seiner Risiken durch den Erwerber führen, da die rein schuldrechtlichen Ansprüche des Erwerbers gegenüber dem Treuhänder nicht dinglich abgesichert und somit durch Zwangsvollstreckung in die Immobilie bzw. Insolvenz des Treuhänders gefährdet sind. Aber auch im Rahmen der anderen Vertragskonstruktionen ist dieser Hinweis zum Schutz des Erwerbers sinnvoll.

Zu Buchstabe b

Die Änderung der Bezeichnung „Baubehörde" in „Baugenehmigungsbehörde" trägt der üblichen Behördenbezeichnung Rechnung (vgl. z. B. § 15 Abs. 1 BauGB). Unter „Baubehörde" wird weitgehend eine Behörde verstanden, die selber Bauherrenaufgaben wahrnimmt.

Die weitere Ergänzung der Vorschrift trägt dem Umstand Rechnung, daß in den meisten Ländern Wohngebäude in unterschiedlichem Umfang von der Baugenehmigungspflicht freigestellt sind. An die Stelle der Baugenehmigung tritt eine Anzeige/Kenntnisgabe des Bauvorhabens. Nach Ablauf einer Wartefrist kann mit dem Bauvorhaben begonnen werden, soweit die zuständige Behörde den Baubeginn nicht untersagt bzw. die Einleitung eines Genehmigungsverfahrens verlangt. Hinsichtlich des Bauablaufs entspricht der Ablauf der genannten Frist dem Zeitpunkt der Baugenehmigung.

Zu Buchstabe c

Regelungen in Time-sharing-Verträgen über den Umtausch und/oder die Weiterveräußerung von Nutzungsrechten können sich sowohl auf das Teilzeitnutzungsrecht im ganzen (Stammrecht) wie auch auf die einzelne Nutzungsperiode beziehen. § 4 Abs. 1 Nr. 9 in der Fassung des Regierungsentwurfs läßt nicht erkennen, ob sich die Pflichtangabe auf das Stammrecht oder auf die einzelne Nutzungsperiode oder auf beides bezieht. Durch die vom Rechtsausschuß empfohlene Ergänzung soll klargestellt werden, daß sich die Pflichtangabe unter Nummer 9 auf beide Möglichkeiten zu erstrecken hat.

Zu Nummer 3 (§ 5)

Zu Buchstabe a

Nur durch die in § 5 Abs. 4 vorgesehene Sanktion der Verlängerung der Widerrufsfrist bei Fehlen bestimmter Pflichtangaben kann gewährleistet werden, daß der Veräußerer den Erwerber darauf hinweist, daß er kein Eigentum oder dingliches Wohn-/Nutzungsrecht erwirbt.

Redaktionelle Anpassung an § 3 Abs. 4 Satz 1.

Zu Buchstabe b

Im Interesse der Rechtsklarheit für die Verbraucher erscheint es erforderlich, in das Gesetz eine dem § 2 Abs. 2 des Gesetzes über den Widerruf von Haustürgeschäften und anderen Geschäften entsprechende Beweislastregelung aufzunehmen. Sie muß sich im Hinblick auf § 5 Abs. 2 Satz 2, 3 und 5 auf die Vertragsurkunde oder deren Abschrift und die Belehrung beziehen.

Darüber hinaus ist es zum Schutz der Verbraucher notwendig, die Beweislast in den Ausnahmefällen des § 5 Abs. 3 und 4 dem Veräußerer aufzuerlegen. Diese Beweislastverschiebung ist nicht unbillig. Die Aushändigung des Prospekts und die nachträgliche schriftliche Mitteilung einer im Vertrag fehlenden Angabe gehören zu den gesetzlichen Pflichten des Veräußerers.

Zu Nummer 4 (§ 10)

§ 34 c Abs. 5 Nr. 6 GewO ist redaktionell so zu fassen, daß der Text der neu eingefügten Nummer 6 an die Eingangsworte von § 34 c Abs. 5 GewO („Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für . . .") anschließt.

Zu Nummer 5 (§ 12)

Da die Richtlinie 94/47/EG und die entsprechenden Vorschriften des Regierungsentwurfs schon seit längerem bekannt sind, erscheint eine zusätzliche längere Frist zwischen der Verkündung und dem Inkrafttreten des Gesetzes nicht erforderlich.

Bonn, den 15. Oktober 1996

Dr. Wolfgang Freiherr von Stetten	**Dr. Eckhart Pick**	**Detlef Kleinert (Hannover)**
Berichterstatter	Berichterstatter	Berichterstatter

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53113 Bonn
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon: 02 28/3 82 08 40, Telefax: 02 28/3 82 08 44
ISSN 0722-8333